

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de juny del 2018.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i els magistrats M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI i M.I. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- El 17-10-2017, la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici A formulà demanda en judici verbal civil, a tramitar pel procediment previst a la Llei de Propietat Horitzontal vigent, contra el Sr. H.F., sol·licitant es dictés sentència, condemnant aquest darrer a satisfer la suma de 1.600,67.- € més totes les derrames comunitàries impagades que vencin durant el litigi i fins execució, totes elles majorades amb els interessos estatutaris, fent imposició de les costes judicials ocasionades, inclosos honoraris d'Advocat, Procuradora i Saig, endemés de les despeses prèvies ocasionades per raó de la notificació de la liquidació del deute actual a raó de 318,73.- €; com les notificacions de les liquidacions de les derrames que

vagin vencent durant el procediment i durant l'execució a justificar en el moment que es generin.

II.- El 19-1-2018, el Sr. H.F., no compareixia per tal de contestar la demanda malgrat haver citat per Edictes de 23-11-2017.

III.- Per Sentència de data 23-1-2018, l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle dictava sentència amb la següent part decisòria:

*“PRIMER.- Estimar la demanda presentada en data 17 d'octubre del 2017 per la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici A contra el Sr. H.F.*

*SEGON.- Decretar l'execució per la suma de 1.600,67€, augmentada pels interessos legals generats a comptar de la data prevista per a la contesta a la demanda, això és el 19 de gener de 2018.*

*TERCER.- Condemnar al Sr. H.F. al pagament de totes aquelles quotes vençudes que es vagin generant pel concepte d'autes fins a la data d'execució efectiva de la present resolució, a acreditar segons l'establert en l'article 34 apartat 13 de la Llei de propietat horitzontal de data 30 de juny del 2004.*

*QUART.- Imposar al Sr. H.F. les costes judicials, amb expressa inclusió de les derivades de la intervenció d'advocat i de procurador, a acreditar en període d'execució.*

*CINQUÈ.- Comunicar a les parts, mitjançant notificació de la present, que de conformitat amb les previsions de la Llei 43/2004 del 18 de desembre, del Saig, aquest darrer és el professional del dret que té autoritat per a procedir a l'execució forçosa en els termes de la present resolució.”*

IV.- Contra l'esmentada Resolució, en data 19-2-2018 la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI A interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant es dictés Sentència per part del M.I. Tribunal Superior de Justícia reformant parcialment la Sentència de 23-01-2018 en el sentit de condemnar el Sr. H.F., a banda del pagament de la quantitat principal de 1.600,67.- €, a pagar els interessos estatutaris de la quantitat principal així com les quotes que vagin vencent en el decurs del procediment a comptar des que neix l'obligació de pagament de la despesa

comunitària, fent imposició de les costes judicials ocasionades a aquesta part, inclosos honoraris d'advocat, procurador i Saig, condemnant també al pagament de les despeses prèvies extrajudicials ocasionades, per raó de la notificació de la liquidació del deute actual a raó de 318,73.- €, com les notificacions de les liquidacions que vagin vencent durant tot el procediment i durant l'execució a justificar en el moment en que es generin, tot imposant les costes judicials inclosos honoraris d'advocat i procurador d'aquesta instància.

V.- Per Providència de data 26-2-2018, es donava trasllat del recurs d'apel·lació interposat a la part demandada, concedint-li un termini de 13 dies hàbils per tal de que al·legués el que tingués per convenient al seu respecte. El Sr. H.F. no s'ha pronunciat en relació al recurs interposat de contrari.

VI.- Per Providència de data 5-4-2018, s'admetia el recurs d'apel·lació articulat i s'elevaven les actuacions al M.I. Tribunal Superior de Justícia.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

## FONAMENTS DE DRET

I.- Els greuges que la representació processal de la comunitat de propietaris introdueix contra la Sentència recorreguda són dos: d'una part defensa que els interessos que caldria aplicar a la suma a la què es condemna al defenent eren els estatutaris i no pas els legals. Altrament referia que la decisió recorreguda ometia pronunciar-se al respecte dels honoraris del saig i despeses extrajudicials prèvies que en la demanda es reclamaven.

II.- El primer motiu de greuge ha de prosperar a partir del moment en que els estatuts de la comunitat de propietaris en el seu article 28 disposen:

*“El pagament de les quantitats que correspongui a cada propietari, segons llur respectiva participació en les despeses comunes, del pressupost anyal, haurà d’efectuar durant el mes immediat i següent a la seva aprovació per la junta general o comunicació per l’administrador, ja sigui entregant-les a aquest contra rebut, ja sigui ingressant-les en el compte obert a nom de la comunitat. La demora en el compliment d’aquesta obligació donarà lloc, sense necessitat de requeriment de cap mena, al pagament d’un interès igual al establert per els bancs d’Andorra en concepte de descobert en els comptes corrents, i això, en concepte de multa civil a favor de la Comunitat (sic)”.*

El concret tipus aplicable no es troba en aquest estadi identificat realitzant els estatuts una remissió als interessos bancaris de descobert en compte corrent. En aquest context, la seva concreció haurà d’intervenir en seu d’execució, sense perjudici del corresponent control jurisdiccional que ha d’existir al seu respecte.

III.- Pel que es refereix al greuge relatiu a les despeses extrajudicials prèvies i als honoraris del saig, s’ha de realitzar les precisions següents.

En l’escrit rector, la representació processal de la part demandant introduïa aquesta pretensió, sense però que la mateixa hagi estat examinada en la Sentència recorreguda. Aquesta omissió, obliga al seu examen en aquestes alçades, el tot per tal de donar una resposta acord a les previsions de l’article 10 de la Constitució.

L’article 34.5 de la LPH d’aplicació en el present supòsit preveu: *“Si el demandat no compareix o no s’oposa a la demanda, es decreta l’execució per la suma reclamada més els interessos i les costes previstos, i també per l’import de les despeses prèvies extrajudicials que s’hagin ocasionat per raó de la notificació de la liquidació del deute”.* La comunitat de propietaris, demandant, quantifica la seva reclamació en la suma de 318,73.- € adjuntant a efectes acreditatius la minuta d’honoraris professionals de la seva direcció

lletrada (foli 47) així com còpia de les dues comunicacions emeses (folis 22 i 23).

Els honoraris de lletrat, sempre que siguin raonables, proporcionats i no esdevinguin inútils o superflus, han de ser inclosos en el concepte de despeses prèvies necessàries a la reclamació de les quotes en tractar-se d'una intervenció prèvia a la sol·licitud inicial del procés sumari de reclamació regulat en l'art. 34 de la LPH que s'origina per la manca de pagament del propietari moroó, sense que es pugui considerar que sigui funció ni obligació del president o administrador realitzar actuacions prèvies a la interposició de la demanda.

Si aquesta precisió es trasllada al concret supòsit que s'examina, resulta de les cartes redactades per la direcció lletrada de la comunitat demandat al Sr. H.F. que es tracta de dos documents idèntics quant a contingut, que responen a un model estàndard i preestablert, radicant la sola diferència en la seva data i en què la comunicació que es destinava a ser penjada al taulell d'anuncis intervé de manera no nominativa (es dirigeix al "propietari de l'apartament J-13" de la Comunitat d'utes). En aquest context, els honoraris pretesos per aquesta segona comunicació han de ser descartats com sia que en definitiva no responen a una activitat suplementària i la seva facturació apareix com a no fonamentada per excessiva. En conseqüència, la reclamació realitzada ha de ser reduïda fins a la suma de 214,22.- € (205.- € i IGI).

Quant a les despeses derivades de la intervenció del Saig, les mateixes són a càrrec de la part executada a partir del moment en que aquest professional ha d'intervenir en seu d'execució (art. 43.1 de la Llei del Saig).

IV.- L'èxit del recurs de la part agent s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la no imposició de les costes d'aquesta alçada (arg. Novel·la 82, cap. X).

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

## DECIDEIX

ESTIMAR substancialment el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI A contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 23-1-2018, que revoquem parcialment pel que fa als interessos associats a la suma de 1.600,67.- € i a les quotes que puguin anar vencent en el decurs del procediment, disposant que aquests han de correspondre als estatutaris quin tipus serà acreditat i establert en seu d'execució de Sentència sense perjudici del control jurisdiccional que ha d'intervenir al seu respecte, i afegint que el Sr. H.F. ha de ser condemnat a satisfer la suma de 214,22.- € en concepte de despeses prèvies extrajudicials així com eventualment, les despeses resultants de la intervenció del Saig en seu d'execució. Per la resta ha de confirmar-se la Sentència recorreguda. No escau fer especial pronunciament de les costes ocasionades en aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-